

PENGEMBANGAN SISTEM PENILAIAN PROPERTI SEBAGAI DASAR PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Waljiyanto¹⁾

ABSTRACT

This paper has highlighted issues related to valuation and property taxation in Indonesia. Data required for valuation have been identified which could be gathered from several sources. There is a possibility for data sharing between institutions, namely Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) and Dinas Tata Kota in which they are concerned together with administration of land parcel data. Due to the fact that land registration and building registration are not comprehensive yet, other sources of data are added into the system for valuation and taxation purposes. Finally, the proposed valuation system was outlined. This was based on the consideration that the system should meet the requirement of tax law, simple in implementation, fairness, and applicable for several kind usage of property.

PENDAHULUAN

Penilaian properti untuk perpajakan di Indonesia menjadi kewenangan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) pada Departemen Keuangan. Reformasi di bidang pajak atas properti yang dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) telah dilakukan sejak diberlakukannya Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Berdasarkan Undang-undang ini perhitungan PBB didasarkan pada nilai pasar dari properti yang meliputi nilai tanah dan nilai bangunan. PBB menggantikan sistem perpajakan atas properti sebelumnya yang dikenal dengan istilah IPEDA (Iuran Pembangunan Daerah) yang perhitungannya berbasis pada produktifitas atau perhasiian yang diperoleh dari properti. Dengan demikian telah terjadi perubahan sistem penilaian properti, yaitu dari penilaian berbasis penghasilan properti menjadi penilaian berbasis nilai pasar.

Pada tahun 1994, KP PBB telah melakukan otomasi proses administrasi PBB dengan perangkat yang disebut Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOP). Dalam hal ini, sistem penilaian merupakan bagian dari SISMIOP yang menjadi sub-sistem **penilaian dan pengenaan**. Penilaian obyek pajak terdiri atas penilaian tanah dan penilaian bangunan. Penilaian tanah dilakukan dengan pendekatan perbandingan nilai jual, yaitu dengan cara membandingkan obyek pajak sejenis dengan obyek pajak yang telah diketahui nilainya. Sedangkan untuk penilaian bangunan digunakan pendekatan biaya, yaitu dengan menghitung semua biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dan dikurangi dengan penyusutan. Pada kasus lain, yaitu obyek pajak seperti hotel, tempat rekreasi, gedung perkantoran yang disewakan, dan sebagainya, proses penilaiannya dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan.

Proses penilaian secara garis besar terdiri atas tiga kegiatan utama, yaitu : a). pengumpulan data tentang properti dan faktor penentu nilai properti, b). analisis faktor penentu nilai properti dan pembuatan model penilaian, dan c). menghitung tafsiran nilai properti berdasar model yang dibuat. Dari ketiga kegiatan tersebut, pengumpulan data merupakan pekerjaan yang banyak menyerap tenaga dan biaya (Lam Alven, 1991). Oleh karena itu untuk penilaian pada SISMIOP data obyek pajak yang digunakan diperoleh dari isian Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang diisi oleh wajib pajak, data dari institusi lain, dan data hasil survei lapangan sebagai referensi dan kontrol. Data dari berbagai sumber ini memerlukan dalam penanganan yang baik dan terencana dalam suatu prosedur yang dibakukan sebagai suatu sistem penilaian.

Berkaitan dengan topik studi, tulisan ini diawali dengan identifikasi data yang diperlukan dalam penilaian dan perpajakan. Kemudian dilanjutkan diskusi tentang kemungkinan pemakaian data bersama antar institusi dalam Sistem Informasi Pertanahan (SIP), dan sebagai penutup dituliskan kerangka sistem penilaian properti yang diusulkan.

DATA UNTUK PENILAIAN DAN PERPAJAKAN

Salah satu hal yang penting dalam pengembangan suatu sistem adalah identifikasi jenis dan sumber data yang diperlukan. Tabel 1 menunjukkan hasil identifikasi data yang digunakan untuk keperluan penilaian dan perpajakan di Indonesia. Pada dasarnya data untuk keperluan perpajakan selalu berhubungan dengan informasi tentang obyek pajak dan subyek pajak (wajib pajak). Sedangkan data untuk penilaian meliputi informasi obyek pajak dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti dan informasi kondisi pasar properti. Berikut ini adalah penjelasan singkat dari data yang digunakan dalam penilaian dan perpajakan :

* Ir. Waljiyanto, M.Sc., Staf Pengajar Jurusan Teknik Geodesi F.T. UGM

Tabel 1. Data dan sumber data untuk penilaian dan perpajakan

{PRIVATE }JENIS DATA	SUMBER	PENGUNAAN
Data transaksi jual beli properti	* PPAT umum * Kantor Kecamatan * Survei lapangan	* pemodelan penilaian
Data kadastral dan peta kadastral	* BPN * Kantor Desa/Kalurahan	* penilaian * perpajakan
Data properti	* Isian SPOP dari wajib pajak * Survei lapangan	* penilaian * perpajakan
Peta topografi skala besar	* BPN	* pemodelan penilaian
Peta tematik (peta jaringan jalan, peta utilitas, peta kependudukan, dan peta infrastruktur yang lain)	* BAPPEDA * Departemen PU	* pemodelan penilaian * penilaian
Peta tata guna lahan	* BPN * BAPPEDA	* pemodelan penilaian * penilaian
Data bangunan	* Dinas Tata Kota	* pemodelan penilaian * perpajakan
Data sosial ekonomi (data sensus)	* Biro Pusat Statistik (BPS)	* pemodelan penilaian

Data transaksi jual-beli properti

Undang-undang PBB tahun 1985 mensyaratkan bahwa perhitungan pajak properti harus didasarkan pada nilai pasar dari tanah dan bangunan. Dengan demikian, data pasar atau transaksi jual-beli diperlukan dalam pemodelan penilaian. Data transaksi jual beli secara legal dapat diperoleh dari Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) umum dan Kantor Kecamatan.

Oleh karena nilai properti yang tercantum pada akte transaksi jual-beli sebagai dasar pembebanan pajak penjualan dan biaya transaksi, maka sering terjadi bahwa nilai yang tercantum pada dokumen jual-beli jauh di bawah harga pasar properti. Hal ini dilakukan untuk mengurangi besar beban pembayaran pajak penjualan dan biaya transaksi tersebut. Sehingga survei lapangan untuk memperoleh data pasar melalui wawancara sangat diperlukan. Data pasar hasil survei digunakan sebagai kontrol data transaksi jual-beli untuk menjamin kebenaran dan konsistensi data nilai pasar.

Data kadastral dan peta kadastral

Proses penilaian dan perpajakan properti memerlukan baik data kadastral ataupun peta kadastral. Data kadastral meliputi informasi obyek pajak dan subyek pajak, sedangkan peta kadastral digunakan untuk melakukan inventarisasi data khususnya identifikasi batas bidang tanah.

Di Indonesia, data kadastral dan peta kadastral dapat diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Namun demikian, sampai saat ini sebagian besar tanah di Indonesia belum terdaftar di kantor Pertanahan (BPN). Tanah-tanah yang belum terdaftar ini biasa didaftarkan pada Kantor Kalurahan, termasuk juga tanah-tanah yang sudah terdaftar di BPN. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa Kantor Kalurahan merupakan kunci utama dalam pengumpulan data untuk perpajakan properti.

Data properti

Seperti telah disebutkan sebelumnya bahwa BPN belum mendaftarkan semua bidang tanah di Indonesia sehingga data untuk perpajakan properti harus dicari dengan cara lain. Sistem perpajakan di Indonesia mengharuskan subyek pajak memberikan data properti ke KP PBB dengan mengisi isian SPOP. Data properti meliputi informasi tentang tanah dan bangunan. Data ini sangat penting baik untuk penilaian ataupun pada proses perhitungan pengenaan pajak. Dengan menggunakan SPOP data atribut dari obyek dan subyek pajak dapat diperoleh dengan waktu singkat dan biaya relatif murah. Data dari SPOP ini juga dapat dijadikan dasar dalam pembaharuan (*updating*) data.

Peta topografi skala besar

Peta topografi skala besar digunakan untuk identifikasi properti dan ukuran bidang tanah. Peta ini sangat berguna jika peta kadastral belum ada untuk daerah yang bersangkutan, seperti halnya di Indonesia bahwa peta kadastral saat ini sebagian besar baru mencakup daerah urban, sedangkan daerah rural belum banyak terpetakan. Untuk kepentingan perpajakan properti tidak memerlukan peta dengan ketelitian yang tinggi (Ilis, 1989).

Peta topografi skala besar ini dapat diperoleh dari BPN (lewat Kantor Pertanahan setempat). Identifikasi properti dengan peta topografi skala besar terutama untuk batas dan luas bidang tanah. Sedangkan identifikasi bangunan dengan peta ini sangat terbatas. Data tentang bangunan hasil identifikasi dikontrol dengan pengukuran di lapangan atau isian SPOP oleh wajib pajak.

Peta tematik

Beberapa peta tematik diperlukan untuk memperoleh data atribut dari properti terutama variabel yang digunakan dalam pemodelan penilaian tanah. Peta-peta tematik yang banyak digunakan di antaranya peta jalan, peta kepadatan penduduk, peta tanah, peta jaringan irigasi, peta utilitas, dan sebagainya. Peta tematik dapat diperoleh dari Badan Perencanaan

Pembangunan Daerah (BAPPEDA) ataupun Dinas Tata Kota Departemen Pekerjaan Umum.

Peta Tata Guna Lahan

Peta tata guna lahan menyajikan informasi penggunaan lahan bidang tanah di suatu wilayah. Penggunaan lahan dapat berupa lahan residentsial, komersial, industrial, pertanian atau penggunaan yang lain. Peta ini dibuat oleh BPN atau BAPPEDA. Peta tata guna lahan digunakan untuk identifikasi penggunaan properti. Data ini digunakan pada proses pemodelan penilaian tanah dan perpajakan.

Data bangunan

Dinas Tata Kota Departemen PU mempunyai tanggung jawab bidang perencanaan dan pembangunan prasarana umum. Salah satu tugas dari Dinas Tata Kota adalah melakukan pendaftaran bidang tanah berkaitan dengan perijinan mendirikan bangunan (pendaftaran bangunan). Tetapi sampai sekarang pendaftaran bangunan juga belum mencakup semua bangunan yang ada. Sehingga isian SPOP, survei lapangan dan data dari Kalurahan masih sangat diperlukan.

Data sosial-ekonomi (data sensus)

Salah satu faktor penentu nilai properti adalah faktor sosial-ekonomi masyarakat yang berkaitan dengan data sensus. Data sensus dapat berupa kepadatan penduduk, penghasilan per-kapita, tingkat status sosial, tingkat inflasi, dan sebagainya. Data ini dapat digunakan pada proses pemodelan penilaian. Data sensus dapat diperoleh dari Biro Pusat Statistik (BPS).

PEMAKAIAN DATA BERSAMA ANTAR INSTITUSI

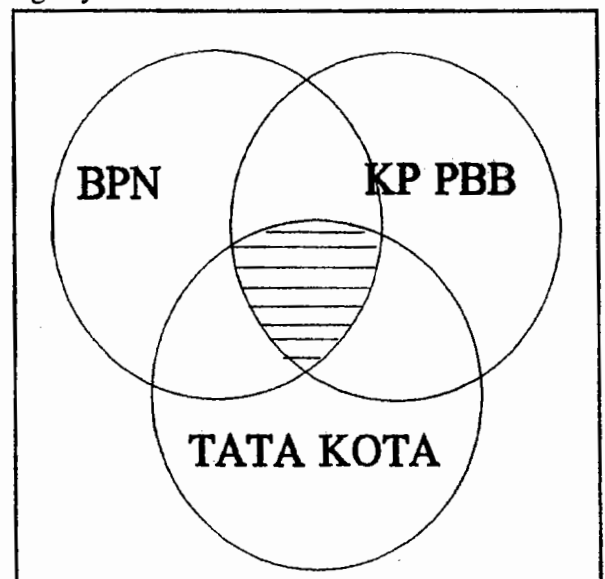
Berdasarkan penjelasan pada seksi sebelumnya, paling tidak ada tiga institusi yang berkaitan dengan administrasi pertanahan, yaitu BPN, KP PBB dan Dinas Tata Kota. BPN melakukan pendaftaran tanah berbasis pada catatan kadastral, seperti nomor bidang, luas, lokasi, pemilik, dan sebagainya. KP PBB melakukan administrasi bidang tanah yang terkait dengan obyek dan subyek pajak atas properti. Sedangkan Dinas Tata Kota berhubungan dengan pendaftaran perijinan bangunan yang didirikan di atas bidang tanah. Sehingga untuk keperluan efisiensi, tiga institusi ini dapat bekerja bersama dalam administrasi pertanahan (Hensen J.L.G, 1988).

Dengan perkataan lain, data yang berhubungan dengan bidang tanah digunakan untuk berbagai tujuan oleh institusi yang berbeda. Data yang dikumpulkan

tidak hanya digunakan untuk keperluan penilaian dan perpajakan saja, tetapi juga digunakan untuk kepentingan perencanaan pembangunan, pengembangan infrastruktur dan perumahan, statistik, dan pendaftaran tanah. Oleh karena itu efisiensi akan diperoleh jika semua data yang berkaitan dengan bidang tanah disimpan dalam basis data pertanahan yang berfungsi sebagai dasar yang fundamental terbentuknya Sistem Informasi Pertanahan (SIP). Untuk menjaga tingkat kekinian data, kontrol dan pembaharuan ('*updating*') data secara kontinyu harus dilakukan oleh institusi yang bertanggung jawab. Sebagai contoh, data tentang bidang tanah selalu dikontrol dan diperbaharui oleh BPN, data bangunan dikelola oleh Dinas Tata Kota, dan data wajib pajak dipelihara oleh KP PBB.

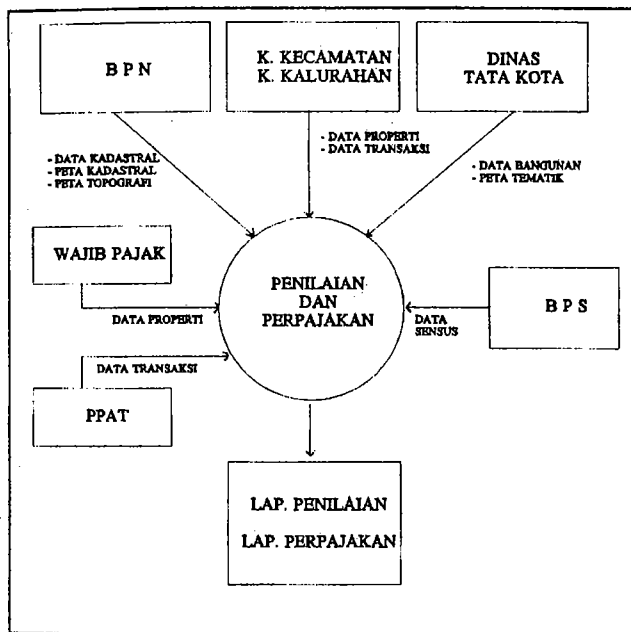
Sebagai catatan, oleh karena SIP melayani beberapa pemakai sistem maka perlu adanya standarisasi dalam pengelolaan data. Standarisasi menyangkut definisi data, kontrol kualitas, dan format penyajian data. Dengan demikian, pemakai sistem yang berbeda dapat mengelola dan memakai data yang sama dengan cara yang sama pula. Sudah menjadi kenyataan bahwa SIP hanya dapat diimplementasikan dengan sistem komputer.

Gambar 1 memberikan ilustrasi pemakaian data bersama dalam SIP, dimana sistem paling tidak menyimpan data yang akan dipakai bersama antar tiga institusi. Data dasar yang berhubungan dengan bidang tanah dapat ditentukan, misalnya : data bidang tanah digunakan bersama oleh ketiga institusi, data bangunan dipakai bersama antara Dinas Tata Kota dan KP PBB, dan data wajib pajak hanya dipakai oleh KP PBB, dan sebagainya.



Gambar 1. Pemakaian data bersama antar BPN, KP PBB dan Dinas Tata Kota.

Ilustrasi pada Gambar 1 hanya dapat dilaksanakan dengan baik jika data bidang tanah dan bangunan semua sudah terdaftar. Seperti telah disebutkan bahwa sampai saat ini pendaftaran tanah dan bangunan di Indonesia belum lengkap, sedangkan untuk kepentingan penilaian dan perpajakan atas properti data tersebut mutlak diperlukan. Oleh karena itu harus dicari alternatif lain sebagai sumber data. Isian SPOP, survei lapangan, dan data kadastral dari kantor Desa merupakan alternatif sumber data pelengkap. Sedangkan data untuk kepentingan penilaian, yaitu data transaksi jual-beli properti diperoleh dari PPAT umum dan Kantor Kecamatan. Gambar 2 merupakan ilustrasi sistem alur data dalam penilaian dan perpajakan dimana KP PBB sebagai pusat dari sistem.



Gambar 2 : Alur data untuk penilaian dan perpajakan

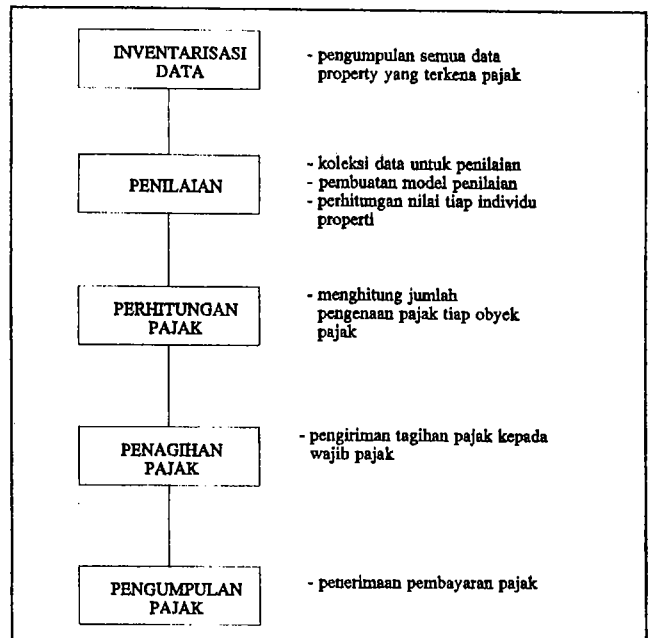
USULAN SISTEM PENILAIAN

Sistem penilaian merupakan salah satu komponen dari administrasi perpajakan atas properti. Secara keseluruhan administrasi perpajakan terdiri atas lima komponen, yaitu : inventarisasi properti yang kena pajak, proses penilaian, perhitungan pengenaan pajak, proses penagihan, dan proses pengumpulan pajak (Dillinger, 1992) seperti yang diilustrasikan pada Gambar 3.

USULAN SISTEM PENILAIAN

Sistem penilaian merupakan salah satu komponen dari administrasi perpajakan atas properti. Secara keseluruhan administrasi perpajakan terdiri atas lima komponen, yaitu : inventarisasi properti yang kena pajak, proses penilaian, perhitungan pengenaan pajak, proses penagihan, dan proses pengumpulan pajak

(Dillinger, 1992) seperti yang diilustrasikan pada Gambar 3.



Gambar 3. Komponen administrasi perpajakan atas properti

Berkaitan dengan topik tulisan ini, berikut disampaikan usulan sistem penilaian properti yang mungkin dapat diterapkan di Indonesia. Dasar pertimbangan yang dijadikan acuan adalah bahwa sistem penilaian harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

a. *Sesuai dengan ketentuan Undang-undang PBB.* Dalam konteks pembicaraan di Indonesia, sistem penilaian harus sesuai dengan ketentuan pada UU nomor 12 tahun 1985.

b. *Sederhana ('simple').* Sistem penilaian yang dikembangkan harus sederhana dan mudah dilaksanakan. Sistem penilaian menggunakan proses yang efektif dan berbasis pada pendekatan biaya murah.

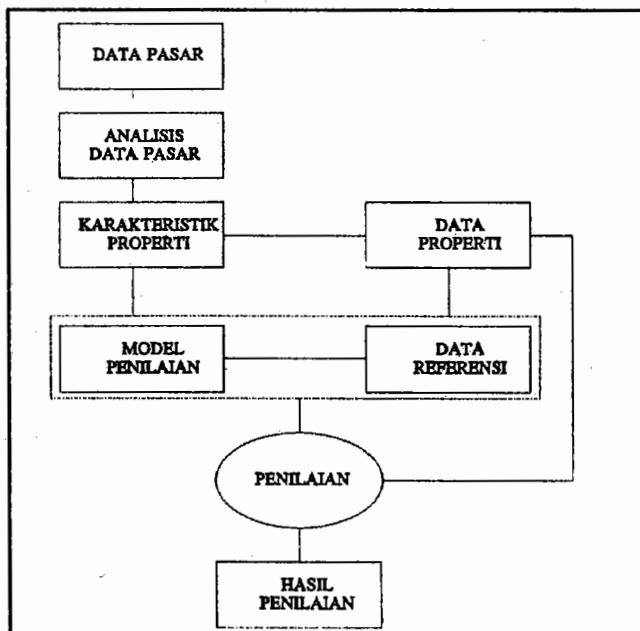
c. *Mencerminkan asas keadilan('fairness').* Hasil penilaian harus terbuka dan adil dengan nilai properti yang konsisten untuk seluruh wilayah. Dengan demikian akan memberi kemudahan bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, atau pihak KP PBB (Badan Peradilan Pajak) dalam menagani proses keberatan tersebut.

d. *Dapat diterapkan ('applicable').* Sistem penilaian yang dikembangkan harus dapat diterapkan untuk berbagai jenis properti (permukiman, komersial, industrial, pertanian) dengan hasil dapat diterima oleh masyarakat.

Sebagai langkah awal dari pengembangan sistem penilaian adalah proses koleksi dan registrasi data yang berkaitan dengan hal-hal sebagai berikut :

1. identifikasi properti : a). peta yang menyajikan bidang tanah dengan nomor indikasi bidang (NIB) atau peta kadastral, b). klasifikasi properti menurut penggunaan (pemukiman, komersial, industrial, rekreasional, fasilitas umum, tanah kosong).
2. informasi tentang tanah : luas, penggunaan, kualitas, rencana peruntukan.
3. informasi tentang bangunan : klasifikasi bangunan, tahun dibangun, ukuran, fasilitas, material konstruksi.
4. data transaksi jual-beli properti atau data sewa.
5. identifikasi wajib pajak : pemilik atau penghuni.

Data untuk penilaian dan perpajakan tersebut di atas berikut sumbernya telah dituliskan pada seksi sebelumnya. Gambar 4 merupakan skema kerangka sistem penilaian yang diusulkan. Dalam sistem ini terdiri beberapa komponen yang akan dibicarakan sebagai berikut :



Gambar 4. Kerangka sistem penilaian properti

a. Data properti

Data properti terdiri atas data tentang tanah dan bangunan. Beberapa sumber data telah diidentifikasi, seperti isian SPOP, data kadastral (BPN), data bangunan (Dinas Tata Kota). Perlu ditegaskan bahwa dalam penilaian, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti juga harus ditentukan. Faktor-faktor ini dapat diturunkan dari sumber data properti atau peta

tematik. Sebagai contoh, ukuran bidang tanah, material konstruksi bangunan, ukuran bangunan dapat diperoleh dari isian SPOP. Sedangkan faktor aksesibilitas dapat diturunkan dari peta tematik (peta jaringan jalan). Semua data properti disimpan dalam basis data.

b. Data pasar

Data pasar sangat diperlukan jika nilai properti didasarkan pada nilai pasar. Data pasar yang dimaksud di sini adalah data transaksi jual-beli properti. Dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1 ayat 3 UU nomor 12 tahun 1985, bahwa nilai obyek pajak merupakan harga rerata dari harga transaksi jual-beli properti yang diperoleh. Dari ketentuan ini dapat dikatakan bahwa nilai properti harus diturunkan dari nilai pasar.

Data transaksi jual-beli dapat diperoleh dari PPAT umum atau Kantor Kecamatan. Namun biasanya data ini hanya terbatas pada transaksi jual-beli tanah. Data nilai bangunan dapat diperoleh dari Dinas Tata Kota. Sebagai catatan bahwa survei lapangan masih diperlukan sebagai kontrol dan pembanding. Survei lapangan meliputi wawancara dengan berbagai nara sumber seperti penjual/pembeli properti, pengembang perumahan, dan makelar tanah. Data pasar ini disusun dalam basis data sebagai bagian dari basis data properti

c. Analisis pasar

Tujuan pertama dari analisis data pasar adalah untuk menyaring kebenaran data (validasi data). Data transaksi jual-beli properti yang tidak sesuai dengan harga pasar dilakukan penyesuaian ('*adjustment*') atau ditolak. Sebagai contoh, misalnya terjadinya transaksi yang dipaksakan atau transaksi antar anggota keluarga.

Kedua, dilakukan analisis faktor-faktor yang menentukan nilai properti (karakteristik properti). Analisis ini dapat dilakukan dengan analisis statistik. Karakteristik properti yang secara nyata mempengaruhi nilai properti dikelola dalam basis data properti.

Akhirnya, analisis pasar juga menyiapkan daftar data transaksi jual-beli properti dan karakteristik properti yang selanjutnya akan digunakan dalam proses pemodelan penilaian.

d. Model penilaian

Model penilaian digunakan untuk melakukan ekstrapolasi nilai properti berdasar data pasar. Model ini pada umumnya digunakan pada penilaian properti

secara massal ('*mass appraisal*'). Model penilaian dituliskan dalam persamaan matematis. Variabel yang digunakan dalam persamaan (karakteristik properti) diturunkan dari analisis data pasar.

Pada kasus perpajakan atas properti di Indonesia, proses penilaian tanah dan bangunan dilakukan secara terpisah. Dengan demikian diperlukan model penilaian tanah dan model penilaian bangunan. Integrasi kedua model penilaian ini akan menghasilkan nilai properti. Perlu diingat bahwa nilai properti dalam model penilaian dinyatakan dalam satuan harga tiap meter persegi.

e. Data referensi properti

Data referensi properti dipilih dari kumpulan data transaksi yang dapat mewakili untuk wilayah tertentu. Data referensi ini harus ada untuk tiap Desa/Kalurahan sebagai pembanding. Dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti, data referensi dilakukan penilaian dengan model penilaian yang dibuat. Dalam hal ini akan sangat membantu jika data referensi dinilai oleh penilai yang berpengalaman. Data referensi properti juga disimpan dalam basis data.

Lebih lanjut data referensi properti juga digunakan untuk pembanding pada penilaian properti secara individual, atau penilaian properti yang sejenis di suatu wilayah. Penyesuaian nilai properti harus dilakukan jika terdapat perbedaan karakteristik properti yang dinilai dan karakteristik properti referensi.

f. Penilaian properti

Nilai properti terdiri atas nilai tanah dan nilai bangunan. Nilai properti hasil proses penilaian merupakan nilai pada waktu yang ditentukan (misal nilai properti pada tanggal 1 Januari 1998). Dengan menggunakan model penilaian dan data properti yang memuat karakteristik properti, nilai tiap individu properti dapat dihitung. Perlu diingat bahwa nilai properti dalam model penilaian dinyatakan dalam satuan harga tiap meter persegi. Sehingga nilai tanah dan bangunan hasil hitungan masing-masing harus dikalikan dengan luas tanah dan bangunan yang bersesuaian.

Selanjutnya, nilai properti hasil hitungan dibandingkan dengan data properti referensi. Penyesuaian nilai mungkin harus dilakukan jika terdapat perbedaan karakteristik properti. Penilaian ulang secara manual juga harus dilakukan untuk jenis properti yang unik. Hasil akhir penilaian dibuat dalam daftar dan klasifikasi sesuai dengan ketentuan UU nomor 12 tahun 1985.

g. Penilaian ulang

Menurut ketentuan UU nomor 12 tahun 1985, penilaian properti harus dilakukan setiap tiga tahun, kecuali pada daerah yang mengalami pertumbuhan cepat dilakukan setiap tahun. Dengan kata lain, untuk memperoleh nilai properti yang mencerminkan nilai pasar maka secara periodik dalam kurun waktu tertentu penilaian harus diulang. Dengan demikian sistem penilaian harus mengelola data hasil penilaian secara baik, sehingga kesinambungan prosedur dapat terjaga. Berikut ini adalah beberapa hal yang berhubungan dengan penilaian properti secara periodik :

1. Registrasi properti harus selalu dilakukan. Semua perubahan data, misal pemecahan bidang tanah, perubahan wajib pajak, perubahan alamat, dan sebagainya harus selalu dicatat.
2. Data pasar secara terus-menerus dikumpulkan dan dianalisis berbasis pada kondisi pasar yang terbaru. Adanya Surat Keputusan Bersama antar Direktorat Jenderal Agraria dan Direktorat Jenderal Pajak No. 594.4/3907/Agr-SE.105/PJ.7/1986, bahwa PPAT umum dan Kantor Kecamatan harus memberikan data transaksi jual-beli properti yang dimiliki kepada KP PBB dan BPN, dapat membantu dalam pengumpulan data pasar. Namun demikian, data yang dikumpulkan dari survei lapangan tetap diperlukan sebagai kontrol dan pembanding.
3. Data referensi properti selalu dipelihara dan dinilai ulang. Hal ini dilakukan agar hasil penilaian sesuai dengan kondisi pasar.
4. Untuk keperluan penilaian ulang, model penilaian harus dikalibrasi dengan data pasar yang terbaru, agar hasil penilaian sesuai dengan keadaan harga di lapangan.

KESIMPULAN

Dari uraian yang telah dituliskan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Undang-undang nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan memberi kemungkinan data properti yang diperoleh dari berbagai sumber dapat digunakan dalam proses penilaian dan perpajakan atas properti. Hal ini memungkinkan terbentuknya sistem penilaian dan perpajakan yang melibatkan beberapa institusi. Berkaitan dengan administrasi data bidang tanah, tiga institusi yaitu BPN, KP PBB dan Dinas Tata Kota dapat bekerja bersama dalam membentuk satu Sistem Informasi Pertanahan. Oleh karena sampai saat ini pendaftaran tanah dan bangunan di Indonesia belum mencakup ke-

seluruhan, maka perlu dicari alternatif sumber data lain, misalnya data tentang properti dapat diperoleh dari isian SPOP, Kantor Desa/Kalurahan dan survei lapangan. Sedangkan untuk tujuan penilaian properti, data transaksi jual-beli properti dapat diperoleh dari PPAT, Kantor Kecamatan, pengembang perumahan, makelar tanah, dan survei lapangan.

2. Pengembangan sistem penilaian properti di Indonesia harus sejalan dengan ketentuan peraturan yang ada (Undang-undang nomor 12 tahun 1985), yaitu nilai properti berbasis pada nilai pasar. Sistem penilaian yang dibuat harus sederhana, dalam arti mudah untuk diimplementasikan baik dalam pengumpulan data, proses analisis data, pemodelan penilaian dan penghitungan nilai properti. Di samping itu, hasil penilaian harus mencerminkan asas keadilan, yaitu properti yang sejenis akan mempunyai nilai yang relatif sama, sehingga sistem penilaian yang dikembangkan dapat diterima oleh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Anonim, 1994, "*Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Obyek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka Pembentukan dan Pemeliharaan Sistem manajemen Informasi Obyek Pajak*", Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat Pajak, Dept. Keuangan.

Anonim, 1986, "*Undang-Undang Perpajakan, beserta Pajak Bumi dan Bangunan*", Pustaka Tinta Mas, Surabaya.

Dillinger W., 1992, "*Urban Property tax Reform Guidlined and Recommendations*", The World Bank, Washington, D.C.

Henssen, J.L.G, 1988, "*Management and Delivery System of Land for Human Settlements*", Ministry of Public Work (PU) of Indonesia, Ministry of Physical Planning and Environment (VROM) of The Netherlands.

Ilis, 1989, "*Property Registration and Valuation*", Main Report Vol. I, Development Programme, Directorate General Taxes, Ministry of Finance Republic of Indonesia.

Lam Alven H.S., 1991, "*Valuation Tecnology in The Land Use Policy Environment*", International Conference on Property Taxation and land Policy, Cambridge, Massachusetts, USA.